

Synpunkter på detaljplan 410 Norrberget från Vänsterpartiet i Vaxholm



**Vänsterpartiet
2018-01-07**

Tidigare fastslagna allmänna synpunkter

Det är uppseendeväckande att processen med dp 410, nu med ”Granskning”, fortlöper som om folkomröstningen om Norrberget inte ägt rum. Ett stort deltagande och ett tydligt resultat borde fått processen att stanna upp och ge tid för eftertanke och diskussion. Den förhandling som påbörjades efter valet avbröts ensidigt av majoriteten.

Vi yrkar på att arbetet med detaljplan 410 Lägerhöjden läggs ner.

Både tjänstemännens arbete och all möda som läggs ner på att bemöta planens utformning blir meningslös om sedan resultatet av folkomröstningen tas på allvar och tillämpas. Resultatet av folkomröstningen var mycket tydligt: av kommunens invånare har 51 % röstat och av dem har 54,9 % röstat mot den detaljplan som vi nu ska granska.

Vänsterpartiet anser att NEJ-resultatet är så starkt att det är utom allt rimligt tvivel att en kommun som tar demokrati på allvar måste följa resultatet: att använda Norrberget till kommunala ändamål och inte arbeta på en helt ny detaljplan. En folkomröstning som så tätt anknyter till detaljplan 410 bör få större tyngd än den insyn och påverkan medborgarna ges genom PBL 5 kapitlet 12 §.

Motiveringen är följande:

- Ett större deltagande och en tydligare opinionsyttring än folkomröstningens besked kan knappast ett samråd eller en granskning få.
- Syftet med den nya planen är att ändra den nu gällande planen från allmänna ändamål till i huvudsak bostadsändamål (240 bostäder plus ett särskilt boende). Detta i ett läge när kommunen ställer upp paviljonger för skolverksamhet och letar så intensivt efter tjänsterum för anställda inom kommunen att pensionärsföreningarnas enda kontorsrum varit på tal.
- Vid bedömningen av en ny detaljplan prövas alltid strandskyddet, och med dagens strikta villkor kanske inte länsstyrelsen kommer att bevilja ett upphävande. Om området rivs och den nya planen inte beviljas dispens från strandskyddet, kommer stora delar av de redan nu bebyggda delarna inte kunna ersättas med andra byggnader.
- Det saknas en utredning som belyser för- och nackdelar med rivning kontra ombyggnad ur olika hållbarhetssynvinklar enligt stadens antagna direktiv om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.
- Samma miljökrav och ekonomiska synpunkter gäller Lillstugan och Lägerhöjden, där detaljplan 410 anger att de ska rivras (p.g.a. dåligt underhåll!) för att det sedan ska byggas en förskola på lika många avdelningar, men med mindre plats för barnens utomhuslek. Planen föreslår en förskola i två plan med plats för 120 barn. I dagsläget finns 62 + 42 barn i nuvarande förskolor. Rödmarkerad area avsatt för förskolan är ca 3300 m² totalt. PBL rekommenderar en lekyta på ca 40 m²/förskolebarn (= 4800 m²) dock helst inte mindre än 3000 m². Se PBL samt Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009. Frytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Även om området framför Storstugan och själva Norrberget ligger nära kan det aldrig kompensera barnens egen lekyta där de får vara ”utan koppel”.
- Både med tanke på miljön och från en ekonomisk synpunkt är det orimligt att riva en fungerande byggnad som Norrbergsskolan, utan att först utreda möjligheten att utnyttja anläggningen till annan verksamhet, exempelvis bostäder för nyanlända, kommunhus,

bibliotek mm. Befintligt kök och matsal skulle kunna bli gemensamhetsutrymmen i ett seniorboende i Vaxholm. Själva byggprocessen av ett nytt hus är så energislukande att det tar 40 – 60 år att tjäna in den. Det lönar sig att använda redan byggda hus.

Om Kommunfullmäktige trots folkomröstningens massiva opinionsyttring ändå beslutar att genomföra arbetet med en ny detaljplan Dp 410 vill vi framföra följande:

Upplåtelseformer

I Länsstyrelsens yttrande över Program för detaljplanering för Vaxholm från 2015 uttrycker man sitt ogillande kristallklart när det gäller att Vaxholms kommun förordar bostadsrätter i alla lägen. Dessutom påpekar man att kommuner utan eget bostadsföretag, men med egen mark, kan – om viljan finns – vid markanvisning föreskriva att det ska byggas hyresrätter. I dokument som Mål och riktlinjer för Bostadsförsörjning 2017 – 2020 och i Översiktsplanen 2030 framhålls att svaga grupper på bostadsmarknaden har svårt att hävda sig i Vaxholm. Därför behövs inga fler bostadsrätter utan fler hyresrätter. Vi vill framföra att även i det alltmer kärva läget för bostadsrätter finns det skäl för att i markanvisningsavtalet kräva hyresrätter på Norrberget.

I det generella svaret nr 2 anger kommunen att Vaxholm behöver växa och att byggnationen ger inkomster. ”... och samtidigt ha möjlighet att möta invånarnas behov och förväntningar på kommunal service.” Att nya invånare ställer utökade krav finns inte med. Denna idé om att möta underskott i kommunkassan med försäljning av kommunalägd mark, som bebyggs med bostäder och som ökar invånarantalet, har visat sig vara en ohållbar lösning. Se bl.a. forskningsrapport av Jonas Fjerrtorp m fl, Lund 2012.

Hushöjder / gestaltning

Planen innehåller en rad spetsfundiga och vilseledande lösningar som tillåter husen att bli högre och större än den höjdbegränsning som läsaren tror gäller vid första anblick. Detta är mycket olyckligt och riskerar att urholka medborgarnas förtroende för planen.

Dp 410 tillåter att hushöjderna ska beräknas från vissa fasader och inte från medelmarknivån som annars är brukligt. Det betyder att hustaken i kvarteren är ritade asymmetriska och att takfoten tillåts vara högre mot gårdarna. Detta gäller också de fyra punkthusen mot norr, vars enda sida som ska mätas från, är den mot land/söder. De kallas trevåningshus med vindsvåning. 16,2 m tillnock över marken men 4 m lägre (12,2 m) mot söder. För högt, anser vi, för att ligga inom riksintresset. Dessutom framkom i svaren på Samråd 1 att brandkåren inte har stegar som kan rädda människor högre än för fyra våningar. Vi anser att även detta styrker att de fyra husen mot sjösidan bör sänkas.

Citat ur granskningshandling: 8. *Den nya bebyggelsens bedömda siluett, sett från Norra Vaxholmsfjärden, upplevs inte högre än Norrbergets höjd och harmoniserar med stadens formspråk.”* ”Den nya bebyggelsen kommer inte att konkurrera i höjd med Norrbergets högsta punkt och kommer att anpassas tämligen noga till den befintliga stadsstrukturen” ”2. Mindre byggnadsvolymer på de delar av området som ligger närmast småstadsbebyggelse.”

För kvarteret Norrbergets nordöstra hörn, som skall planeras för radhus, ger detaljplanen möjlighet till en nockhöjd om 12,5 m. (Det är alltså fråga om 3-våningshus fast man talar alltid om två våningar plus tak/vindsvåning). Radhusen ligger på höjdkurvan 19-20 m. Radhusen, genom sin höjd, kommer även att dominera över intilliggande bebyggelse på Norrbergsgatan. Detta innebär att husen kommer att sticka upp cirka 5 m högre än Norrbergets högsta punkt som är 27 m över havet.

Hur motiveras det att så höga hus som 12,5 m tillåts byggas intill existerande småhusbebyggelse?

Hur motiveras att hus som kan vara 5 m högre än Norrbergets höjd inte skulle upplevas som högre än Norrbergets höjd?

Citat ur granskningshandlingen:

”Bestämmelsen f₃ innebär fasader mot norr (parkmark) får inom en sammanhängande sträcka av maximalt 60% av fasadlängden /vara/ högre än byggnadshöjd men inte överskrida nockhöjden. Detta innebär att Kv Inloppet får ha extra bred och extra hög fasad mot sjön. Oacceptabelt!

Bestämmelsen f₄ innebär fasader mot norr och söder får inom en sammanhängande sträcka av maximalt 60% av fasadlängden överskrida takfotshöjd. Detta innebär att Kv Utsikten får ha den övervägande delen av fasaden mot sjön högre än 12,2, dock ej högre än 16,2 m. ”Takkupor får uppföras. Takkupor får uppta max 50% av fasadlängden. Takkupor får ha en maxbredd på 2,8 m. Om de är indragna från fasadliv minst 60 cm är maxbredden 3,8 m” Enligt vedertaget språkbruk (J.T.Ahlstrand Arkitekturtermer) är takkupor alltid indragna från fasadliv, däremot fortsätter en frontespis upp över takfoten i liv med fasaden.

I Besqabs bilder till sitt vinnande förslag har husen inget takutsprång. Det formspråket är inte något som anknyter till Vaxholms trätradition utan känns mer som en eftergift åt dagens mode.

Avlopp

Anslutningen till Käppala är ett projekt på lång sikt. Även om Blynäsverket, enligt Roslagsvatten, rent formellt har kapacitet att ansluta de nya bostäderna så skall (enligt Naturvårdsverkets tabell D1 2008) ett kommunalt reningsverk utan kväverening ändå komma upp till 30 – 55 % kvävereduktion.

Blynäsverket kommer upp till en kväverening på 14,4 % . Detta innebär en stor belastning på Norra Vaxholmsfjärden om ytterligare 250 bostäder ansluts. Vi behöver förbättra – inte försämra – vattnen runt Vaxön.

Fjärrvärme

Enligt förslaget ska alla nya byggnader på Norrberget värmas genom Eons fjärrvärmeverk på Kullön. Vi förväntar oss en utredning om hur detta ska gå till eller om annan uppvärmning kommer i fråga. Värmeverket på Kullön ska dessutom värma 100 lägenheter i Skutvikshagen och behöver redan nu kapacitetsförstärkning med olja vid kylig väderlek. Hur påverkar detta kommunens ambitioner att minska CO₂-utsläppen?

Trafik och trafiksituationen i Vaxholm och på väg 274

Planerna på 400 nya bostäder på Rindö, 60 – 90 bostäder på Storäng, ett femtiotal på Resarö Mitt, 100 nya i Skutvikshagen samt ytterligare förtätning av befintlig bebyggelse ger en trafiksituation som behöver utredas och konsekvensbedömas. Det går inte att blunda för att trafiken stundtals kryper fram i 20 km i timmen mellan Engarn och Ladvik. Bussarna går redan nu var 4 – 5 minut i rusningstrafik och är fulla.

Trafikutredningen ÅF171124 har angivit Länergatan som tillfartsväg till Norrbergsområdet. Detta är ett ansvarslost förslag då Länergatan under sommaren har byggts om och försetts med avsmalningar med övergångställen i trottoarnivå som är både höga och branta och passerar

dessutom förbi en F-6-skola! Vidare anger trafikutredningen att trafiken från Norrberget skall ledas västerut via Hamngatan/Eriksövägen. Hur detta skall styras framgår inte och får anses osäkert då maxhastigheten på Eriksövägen är 30 km/tim.

Hur mycket tätare blir t.ex. trafiken på Eriksövägen, som är smal och slingrig och med dålig bärighet vid bron vid Kolerakyrkogården? Denna vägsträcka kommer redan utan exploatering av Norrberget att få en avsevärt ökad belastning från nybyggnationen vid Skutvikshagen.

I samrådsredogörelsens generella svar nr 6 står: *på förmiddagen är utflödet högre och på eftermiddagen är inflödet högre, men i medeltal är det jämnt fördelat.* Detta är ju nonsens!

Det är ju när det klumpar ihop sig som det blir irritationer, förseningar och farliga trafiksituationer! Denna slutsats till hur man löser ett trafikproblem är minst sagt korkad.

Om man förstärker och jämnar ut cykelvägen mellan centrum och Eriksövägens hållplatser på väg 274 (bredare och med cykelställ under tak) kan man kanske få fler att cykla till bussen från både Skutvikshagen och Norrberget.

Om fler människor ska bosätta sig i Vaxholm måste antingen fler arbetsplatser skapas här (så att färre måste arbetspendla) eller trafiksituationen lösas på annat sätt. Sannolikheten att båttrafiken skulle kunna ta en större del av kollektivresenärerna är inte stor. Om alla nya Rindöbor ska ta vägfärjan och passera Vaxholm blir belastningen på väg 274 så stor att boende som försöker ta sig dit från Eriksövägen och från Resarövägen aldrig kommer ut. Fler färjor ger en jämn ström av bilar utan pauser. Fler bussar kommer att nosa varandra i bakluckan i mycket långsam fart.

Dagvatten

Ungefär hälften av nuvarande markanvändning är hårdgjord medan resten utgörs av parkområde och naturmark. Många nya hus och fler hårdgjorda ytor än det som redan nu är berg ökar behovet av anläggningar för att fördröja dagvattenavrinningen till Norra Vaxholmsfjärden. Fler bilar och parkeringsplatser ökar smutsen på marken som rinner ner i vattnet när det regnar. Det finns avancerade förslag i planen på hur detta ska lösas, men innebär tillsammans med underjordiska garage, antagligen en hel del sprängning av berg. Anläggningar som kräver kontinuerligt underhåll riskerar alltid att utsättas för besparingar. Sammantaget är detta knappast förbättring av vår ekologiska status.

Att spara miljön

I planen står att husen ska ha träfasader. Det är positivt och vaxholmskt. Om man ska bygga nytt och tänka på miljön borde även stommen utgöras av förnyelsebart material: t ex. trä och isoleringen av t ex kork, ull eller lin. (Otvättad ull motstår angrepp av mal.)

Träd och grönska

Två av alla befintliga träd har markerats med n_1 respektive n_2 , som betyder "träd inte får fällas utan marklov". Det står i planens genomförandebeskrivning att träd med diameter större än 50 cm ska ha marklov för att få fällas. Vanligtvis använder man omkretsen 1 m över mark och inte diametern. Ett rejält träd med **1 m i omkrets 1 m över mark** har en diameter på ca 30

cm. Vi kräver att detta mått ska gälla som minimum för krav på marklov för att fällas. Befintliga träd är inmätta och syns på planen men bara två träd är skyddade, resten ligger under huskroppar.

Ett riktigt speciellt litet naturområde är den trädbevuxna berghäll som finns utanför Norrbergsskolans matsal. Den borde skyddas. Även den trädriddå med lönnar och ekar, som finns mot Hamngatan borde skyddas. Om dessutom trafikutredningen påpekar att (parkerade bilar och) planterade träd utgör hinder för sopbilar och utryckningsfordon riskerar antalet träd reduceras om inte planen glesas ut.

I kulturmiljöutredningen för Norrbergsskolan 2016 02 09 utförd av Wilund arkitekter & antikvarier står:

"Den nya bebyggelsen på Norrberget bör ha en småstadskarakter med relativt låga och nedbrutna volymer som förhåller sig till kvarteret Skutviken och bebyggelsen vid Lägret längs Hamngatan och Länergatan. Omgivande miljöers skala och bebyggelsemönster kan utgöra inspirationskälla för den nya bebyggelsens struktur både avseende skala, täthet, gatumönster och förhållandet byggnad/tomt eller byggnad/gata, terräng och topografi och material."

Vänsterpartiet anser att detaljplanen behöver tydligare fokus på miljöförbättrande åtgärder på alla plan, och som följd av detta en minskad exploateringsgrad. Beräkningar av grönytefaktor bör presenteras.

Skyddsrum

Under Norrbergsskolan finns nu skyddsrum för över 400 personer. I planen står att skyddsrummen ska rivas.

Enligt plan- och bygglagen ska motivering till att ett rivningsbeslut framförs i en detaljplan motiveras. Motivering saknas i dp 410 om varför skyddsrummen ska rivas.

Skyddsrummen ska ersättas i enlighet med MSBs beslut. Det är i nuläget oklart om de nya skyddsrummen ska vara färdiga innan de gamla rivs. Detta kan bli dyrbart, svårgenomförbart på den lilla areal som står till förfogande och tidsödande. Vi förordar att man behåller skyddsrummen som finns, minskar behovet av underjordiska garage genom utglesning av planen och därmed färre invånare.

Buller

Bullerutredningen behandlar trafikbuller och byggbuller. Det är anmärkningsvärt att detaljplanen inte begränsar vilken typ av företag som kan flytta in och bedrivas i bottenvåningarna.

Till skillnad från nuvarande placering av lektytor utomhus för förskolorna blir det en mindre utomhusyta för ännu fler förskolebarn och nu placerad enbart söder om själva skolbyggnaden. Det kommer att koncentrera ljudet från lekande barn och kan ge störningar för dem som bor i äldreboendet Lägerbacken. Det är verkligen inte barnperspektivet som varit vägledande i denna plan.

Sammanfattning

Vänsterpartiet anser att folkomröstningens resultat ska gälla, dvs. att Norrberget används för allmänna ändamål och att därmed detaljplan 410 dras tillbaka och allt arbete med den upphör.

Om planen ändå ska genomföras yrkar vi på följande förändringar:

- Motiven till förändringen av områdets syfte tydliggörs med avseende på Vaxholms olika hållbarhetsmål
- Orsakerna anges varför fungerande byggnader och skyddsrum måste rivas.
- Kulturmiljöutredningen måste få ligga till grund för utformningen av Norrberget med glesare bebyggelse, att fasadhöjden på tillåtna byggnader minskas till 8 -10 m och att exploateringsgraden sänks från 250 lägenheter till ca 100 lägenheter
- En utredning klargör om fjärrvärmeverket klarar 300 – 400 nya bostäder utan att ta till olja.
- Barnperspektivet ska få råda och ge förskolebarnen mycket mer utrymme utomhus.
- Konsekvenserna klargörs av den ökning av trafiken som uppstår när det byggs 300 - 400 nya bostäder på Vaxön och 400 - 600 nya på Rindö och Resarö.
- Att man avvaktar med genomförandet av dp 410 tills en pålitlig tidplan tas fram, vilken visar hur/om/när förbindelsen med Käppala reningsverk blir klar att användas till den nya bebyggelsen på Norrberget.

Vaxholm den 7 januari 2018

Sara Strandberg och Gunilla Lauthers